

УДК 347.453.3

Швидка Вікторія Георгіївна,

кандидат юридичних наук, доцент кафедри цивільного права
 Національного університету «Одеська юридична академія»

ПРОБЛЕМНІ ПИТАННЯ ЗАХИСТУ ЦИВІЛЬНИХ ПРАВ НАЙМАЧА У ВІДНОСИНАХ ПРИВАТНОГО НАЙМУ ЖИТЛА

Постановка проблеми. Надання житла в найм є одним з основних способів задоволення житлової потреби населення. Конституція України визначила право на житло одним із найважливіших прав людини, тому держава зобов'язана забезпечити належний та ефективний захист цього права компетентними державними, судовими, адміністративними органами. Слід зазначити, що Цивільний кодекс України (далі – ЦК України) на певному рівні забезпечує правовий захист цивільних прав фізичних та юридичних осіб у відносинах приватного найму житла. Однак механізм захисту цивільних прав сторін та інших учасників даного договору є недосконалим, що призводить до порушення цивільних прав зазначених осіб, а отже, до численних судових справ.

Стан дослідження теми. Дослідженню захисту цивільних прав сторін договору найму житла приділяли увагу такі науковці, як: М.К. Галянтич, Я.В. Гуляк, О.В. Дзера, А.І. Дрішлюк, Л.Г. Лічман, В.В. Луць, Є.О. Мічурін, О.С. Омельчук, О.А. Підпригора, Є.О. Харитонов та інші, однак більшість досліджень зазначених авторів були присвячені соціальному договору найму житла та здійснювалися на матеріалах житлового законодавства.

Метою даного дослідження являється дослідження мір захисту цивільних прав, які закон передбачає для наймача договору найму (оренди) житла при розірванні даного договору, яке може здійснюватися судовому та позасудовому порядку. На підставі аналізу судової практики формулюються пропозиції посилення захисту цивільних прав наймача при розірванні приватного договору найму (оренди) житла.

Виклад основного матеріалу. Відповідно до ЦК України, положення щодо захисту прав власника поширюються і на невласників, осіб, які володіють житлом на законних підставах [1, с. 433]. Такими особами, що не є власниками,

при цьому правомірно володіють житлом, є насамперед наймачі за договором найму (оренди) житла. Наймачем житла відповідно до чинного законодавства може бути як фізична, так і юридична особа. Якщо наймачем житла виступає юридична особа, вона може використовувати житло лише для проживання в ньому фізичних осіб. Відносини між наймачем – юридичною особою та фізичними особами, що будуть проживати в житлі, можна кваліфікувати як договір на користь третьої особи. Таким чином, хоч договір найму (оренди) житла є комерційною угодою, основна мета його залишається незмінною – надання фізичній особі житла для проживання в ньому. Наймач має право за своїм бажанням обрати осіб, що будуть постійно з ним проживати в найнятому житлі, з обов'язковим зазначенням їх у договорі. Такі особи набувають рівних з наймачем прав та обов'язків щодо користування житлом, однак відповідальність перед наймодавцем за порушення умов договору зазначеними особами несе виключно наймач. Житло при приватному наймі надається наймачеві на певний строк за визначену договором плату та стає місцем його проживання, яким відповідно до ст. 29 ЦК України може бути житловий будинок, квартира, інше приміщення, придатне для проживання. Після укладення договору найму (оренди) житла наймач має зареєструватися за відповідною адресою, яка стає місцем його тимчасового проживання згідно зі ст. 6 Закону України «Про свободу пересування та вільний вибір місця проживання в Україні».

У законодавстві початку ХХ ст. договір найму житла не був виділений у самостійний договір, а підпорядковувався правилам договору майнового найму, істотними умовами якого були предмет, строк та ціна договору. Предметом договору найму житла могли бути будь-які приміщення – дома, кімнати, підвали, комори, горища, тощо. Захист наймача з боку держави здійснювався лише в разі

погрози обвалу будівлі, де було розташовано приміщення. Особливо гостро ставало питання про низький рівень благоустрою та санітарно-технічного стану житла, який найчастіше можна було охарактеризувати як антисанітарний. За радянські часи приватний договір найму житла майже не використовувався, однак для соціального договору найму житлового приміщення житловим законодавством були запроваджені нові захисні конструкції, правила, стандарти та вимоги [2, с. 119]. Зазначене вказує на еволюцію законодавства в напрямі підвищення захисту прав людини.

Слід зазначити, що сучасне цивільне законодавство передбачило достатньо широкий спектр мір та способів для захисту суб'єктивних цивільних прав наймача за приватним договором найму житла. Однією з головних мір захисту прав наймача в договірних відносинах приватного найму житла є можливість дострокової односторонньої відмови наймача від договору в будь-який час його дії. Так, відповідно до ч. 1 ст. 825 ЦК України, наймач житла має право за згодою інших осіб, які постійно проживають разом з ним, у будь-який час відмовитися від договору найму, письмово попередивши про це наймодавця за три місяці. Згідно з ч. 3 ст. 651 ЦК України, у разі односторонньої відмови від договору в повному обсязі або частково, якщо право на таку відмову встановлено договором або законом, договір є відповідно розірваним або зміненим. Односторонню відмову від договору можна вважати встановленим законом способом самозахисту цивільного права особи. Тому розірвання договору найму (оренди) житла на підставі ч. 1 ст. 825 ЦК України слід розглядати як самозахист цивільного права наймача. Самозахист наймач може застосовувати не тільки в контексті ч. 1 ст. 825 ЦК України. Так, самозахист є першою стадією в захисті порушених житлових прав. Він може бути єдиним засобом захисту, якщо порушене житлове право при його застосуванні відновлюється, а також може застосовуватись у комплексі з іншими засобами захисту, якщо самозахист не є ефективним [3, с. 312]. У літературі наводиться, якщо власник житла змінює на вхідних дверях у квартиру замок, це створює перешкоду для наймача житла в користуванні квартирою через відсутність ключа. У порядку самозахисту наймач може звернутись до власника з тим, щоб останній надав йому ключ від нового замка до вхідної двері квартири. Якщо власник надає наймачеві ключ, це усуває перешкоду в праві користування житлом для наймача і в інших засобах захисту немає потреби. Але якщо власник житла відмовить наймачеві, останній може звернутися з позовною заявою до суду за захистом свого порушеного права [3, с. 311]. Отже,

вважаємо, що відмова наймача від договору на підставі ч. 1 ст. 825 ЦК України є однією з основних захисних мір цивільних прав наймача в договірних відносинах приватного найму житла. Крім того, одностороння відмова від договору надає наймачеві можливість вільно обирати собі місце проживання та гарантує свободу пересування, що передбачено Конституцією України та Законом України «Про свободу пересування та вільний вибір місця проживання в Україні».

Слід зазначити, що одна з основних проблем, яку намагається вирішити цивільне право, – це захист слабкої сторони в договірному зобов'язанні [4, с. 797]. Досліджуючи договір найму (оренди) житла, слід констатувати, що підтвердженням викладених положень є надання наймачеві як слабкій стороні договору виключного права в односторонньому порядку та в будь-який час відмовитися від даного договору. При цьому законодавець позбавив такої можливості наймодавця, що також є захистом цивільних прав наймача як слабкої сторони. Крім того, законодавець передбачив право наймодавця на розірвання договору найму житла на його вимогу в судовому порядку за вичерпним переліком підстав, передбачених ч.ч. 2, 3, 4 ст. 825 ЦК України. Отже, наймодавця не має права розірвати договір найму житла на підставах, що не містять ст. 825 ЦК України, що безумовно є захистом цивільних прав наймача.

При вивченні судової практики ми виявили, що прерогатива захисту цивільних прав надається не наймачеві як слабкій стороні приватного договору найму житла, а наймодавцеві як власнику житла [5]. З іншого боку, при дослідженні судової практики ми встановили, що відмова наймача від приватного договору найму житла в багатьох випадках обумовлена неправомірними діями наймодавця, що роблять неможливим подальше користування житлом [6; 7]. При цьому в договірних відносинах приватного найму житла передбачене законодавцем право наймача в будь-який час відмовитися від договору породжує для нього низку обов'язків, невиконання яких може призвести до негативних наслідків майнового характеру.

Наймач житла має право в будь-який час відмовитися від договору лише за наявності згоди на такий правочин інших осіб, які постійно проживають разом з ним у житлі. У разі, якщо такої згоди наймач не отримав, тобто особи, які постійно проживають разом з ним у житлі, не бажують розривати договір та звільняти житло, останні мають право скористатися положеннями ст. 824 ЦК України. Якщо наймач вибув із житла, наймачами можуть стати всі інші повнолітні особи, які постійно проживали з колишнім наймачем. Більш детально про це

буде зазначено пізніше. Іншим обов'язком, який має виконати наймач, відмовляючись від договору, є письмове попередження наймодавця про відмову від договору за три місяці. На випадок не попередження наймодавця про відмову від договору за три місяці наймач може зазнати втрат майнового характеру, оскільки наймодавець має право вимагати від нього плати за користування житлом за три місяці, якщо доведе, що не міг укласти договір найму житла на таких самих умовах з іншою особою. Отже, своєчасне попередження звільняє наймача від обов'язку сплати найомної плати за три місяці.

Проте відмова від договору не звільняє від виконання обов'язків. Наймач зобов'язаний повернути житло в належному стані, оплатити користування житлом і комунальними послугами [8, с. 453]. Таким чином, договір не може бути розірваний негайно шляхом односторонньої відмови та негайного звільнення житла, а тому наймач повинен упродовж трьохмісячного терміну від дня повідомлення наймодавця про намір відмовитися від договору здійснювати плати за користування житлом з виконанням інших зобов'язань згідно з умовами договору. Наприкінці трьохмісячного строку наймач повинен передати наймодавцеві житло в належному стані, з урахуванням нормального зносу та звільнити житло.

Іншою, не менш важливою мірою захисту цивільних прав наймача в договірних відносинах найму житла є встановлене п. 3 ч. 1 ст. 825 ЦК України право наймача достроково відмовитися від договору найму житла, якщо житло стало непридатним для постійного проживання в ньому. Ще римське право передбачало право наймача залишити жиле приміщення у зв'язку з виникненням загрози його життю та не оплачувати найомну плату тоді, коли ця загроза і не настала. Цивільний кодекс східної Галичини 1797 р. також передбачав право наймача відмовитися раніше встановленого строку від договору найму в разі перебування предмета найму у стані, що погрожує очевидним ризиком [9, с. 409]. Відповідно до ч. 2 ст. 848 ЦК України, якщо використання недоброякісного або непридатного матеріалу чи додержання вказівок замовника загрожує життю та здоров'ю людей чи призводить до порушення екологічних, санітарних правил, правил безпеки людей та інших вимог, підрядник зобов'язаний відмовитися від договору підряду, маючи право на відшкодування збитків.

Слід зазначити, що непридатність житла для постійного проживання є категорією оціночною, тому спір про визнання житла непридатним для постійного проживання підлягає розгляду в судовому порядку. У разі виникнення спору і встановлення

судом непридатності житла для постійного проживання в ньому, у наймача відсутній обов'язок попередження наймодавця про розірвання договору за три місяці [10, с. 569]. Також можна припустити, що наймодавець визнає непридатність житла для постійного проживання, у зв'язку з чим договір буде розірваний у позасудовому порядку за взаємною згодою сторін. У даному разі, на наш погляд, наймач також має бути звільнений від обов'язку письмового попередження наймодавця про відмову від договору за три місяці. У разі розгляду судом справи про встановлення непридатності житла для постійного проживання за приватним договором найму житла, суд має зобов'язати інженерно-технічних працівників житлово-експлуатаційних організацій, що обслуговують спірне житло, провести обстеження такого житла. Також суд може призначити судову експертизу та залучити фахівців проектних і науково-дослідних організацій та органів і закладів санітарно-епідеміологічної служби з метою надання оцінки щодо спірного житла. За результатами проведеної експертизи суду надається висновок про визначення стану спірного житла.

Якщо житло за рішенням суду визнано непридатним для постійного проживання, наймач має право відмовитися від договору найму житла, без попередження наймодавця про розірвання договору за три місяці. Таку позицію висловили в літературі В.Я. Бондар, Т.М. Тилик, А.А. Фігель, які запропонували на законодавчому рівні передбачити можливість негайного розірвання договору найму житла наймачем без додержання строку попередження у випадках, коли проживання в помешканні загрожує життю та здоров'ю наймача або особам, які з ним проживають.

Відповідно до ч. 2 ст. 825 ЦК України, договір найму житла може бути розірваний за рішенням суду в разі невнесення наймачем плати за житло за шість місяців, якщо договором не встановлений більш тривалий строк, а при короткостроковому наймі – понад два рази. Слід зазначити, що в період «перебудови» склалася судово практика, відповідно до якої при розгляді справи про розірвання соціального договору найму житла суди враховували поважність причини виникнення заборгованості по оплаті житла. Такими поважними причинами вважалися довгострокові затримки у виплаті заробітної плати, пенсій, стипендій, компенсацій, також безробіття, тяжка хвороба наймача тощо. Так, за наявності заборгованості по оплаті житла суди приймали рішення про стягнення заборгованості, при цьому в розірванні договору та виселенні відмовляли, що було очевидним захистом прав наймача. Тому в юридичній літературі висловлювалася думка про те, що при розгляді справи про розірвання

приватного договору найму житла суд також може відмовити в позові, враховуючи поважність причин виникнення заборгованості по оплаті житла, якщо наймач внесе відповідну плату [11, с. 174]. Однак, на наш погляд, при приватному договорі найму житла поважність причин нездійснення наймачем оплати житла не має юридичного значення, оскільки суперечить комерційному підґрунтю та суті даного договору. Підтвердженням, як здається, може служити аналіз судових справ даної категорії, що ми зробили, за якого не було виявлено випадків відмови в позові про розірвання приватного договору найму житла на підставі ч. 2 ст. 825 ЦК України з огляду на поважність причин невнесення наймачем плати за житло. Слід зауважити, що в даному разі саме наймодавець як власник житла має право вирішувати долю договору при невнесенні наймачем плати за житло. Так, наймодавець може звернутися до суду з єдиною вимогою про стягнення заборгованості по найомній платі, при цьому не вимагаючи розірвання договору та виселення в разі, якщо наймач не здійснював платежів протягом періоду більшого ніж шість місяців. З іншого боку, наймодавець має право, передбачене ч. 2 ст. 825 ЦК України, за наявності заборгованості по оплаті житла звернутися до суду та вимагати не тільки стягнення заборгованості,

а й розірвання договору та виселення наймача. У разі встановлення судом факту невнесення наймачем плати за житло за шість місяців або в більш тривалий строк, якщо це було передбачено договором, договір найму житла буде розірваний, а наймач – виселений. Слід зазначити, що законодавець передбачив у ч. 2 ст. 825 ЦК України таку захисну міру наймача, яка виражається в можливості встановити в договорі найму житла більш тривалий строк для внесення плати за житло, ніж шість місяців. Встановлення в договорі найму (оренди) житла більш тривалого строку для внесення плати за житло, по-перше, надає наймачеві можливість обрати для себе оптимальні строки для оплати житла, по-друге, збільшити строк на можливе дострокове розірвання договору.

Висновок. Основною захисною мірою наймача у відносинах приватного найму житла є дострокова одностороння відмова наймача від договору в будь-який час його дії. Однак, договір найму житла не може бути розірваний негайно шляхом односторонньої відмови та негайного звільнення житла, тому наймач повинен упродовж трьохмісячного терміну від дня повідомлення наймодавця про намір відмовитися від договору здійснювати плату за користування житлом з виконанням інших зобов'язань згідно з умовами договору.

ЛІТЕРАТУРА:

1. Галянтич М. К. Житлове право України : навч. посіб. / М. К. Галянтич. – К. : Юрінком Інтер, 2008. – 528 с.
2. Золотарь В. А. Советскоежилищное право / В. А. Золотарь, П. Н. Дятлов. – 2-е изд., перераб. и доп. – К. : Лыбидь, 1999. – 261 с.
3. Мічурін С. О. Житлове право України : наук.-практ. посіб. / Є. О. Мічурін, С. О. Сліпченко, О. В. Соколов. – Х. : Еспада, 2001. – 318 с.
4. Брагинский М. И. Договорное право. Книга первая: Общие положения / М. И. Брагинский, В. В. Витрянский. – 2-е изд. – М. : Статут, 2007. – 847 с.
5. Рішення Київського районного суду м. Одеси від 16 січня 2014 р. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/36747175>
6. Рішення Приморського районного суду м. Одеси від 21 травня 2013 р. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/31449497>
7. Ухвала Апеляційного суду Одеської області від 6 листопада 2013 р. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/35575770>
8. Цивільне право України. Загальна частина : підручник / за ред. О. В. Дзери, Н. С. Кузнецової, Р. А. Майданика. – 3-є вид., перероб. і доп. – К. : Юрінком Інтер, 2010. – 976 с.
9. Гражданский кодекс ВосточнойГалиции 1797 г. = CodexcivilisproGalicOrientalianni MDCCXCVII / пер. с лат. А. Гужвы ; под ред. О. Кутателадзе, В. Зубаря. – М. ; О. : Статут, 2013. – 536 с.
10. Цивільний кодекс України : коментар / за ред. С. О. Харитоновна. – Х. : Одиссей, 2003. – 856 с.
11. Гуляк Я. В. Договір найму (оренди) житла за цивільним законодавством України : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / Ярослава Володимирівна Гуляк. – О., 2005. – 204 с.

Швидка Вікторія Георгіївна

ПРОБЛЕМНІ ПИТАННЯ ЗАХИСТУ ЦИВІЛЬНИХ ПРАВ НАЙМАЧА У ВІДНОСИНАХ ПРИВАТНОГО НАЙМУ ЖИТЛА

У статті досліджуються міри захисту цивільних прав, які закон передбачає для наймача при розірванні договору найму (оренди) житла. Головна увага приділяється аналізу підстав розірвання договору найму (оренди) житла, яке здійснюється у позасудовому порядку. Вносяться пропозиції стосовно розширення та посилення захисту цивільних прав наймача при розірванні договору найму (оренди) житла.

Ключові слова: договір найму (оренди) житла, наймач, захист цивільних прав, розірвання договору найму (оренди) житла, підстави розірвання договору найму (оренди) житла.

Швидкая Виктория Георгиевна

Проблемные вопросы защиты гражданских прав нанимателя в отношениях частного найма жилья

В статье исследуются меры защиты гражданских прав, которые закон предусматривает для нанимателя при расторжении договора найма (аренды) жилья. Главное внимание уделяется анализу оснований расторжения договора найма (аренды) жилья, осуществляемого во внесудебном порядке. Вносятся предложения по расширению и усилению защиты гражданских прав нанимателя при расторжении договора найма (аренды) жилья.

Ключевые слова: договор найма (аренды) жилья, наниматель, защита гражданских прав, расторжение договора найма (аренды) жилья, основания расторжения договора найма (аренды) жилья.

Shvydka Viktoriya Georgiivna

PROBLEMATIC ISSUES OF PROTECTION OF CIVIL RIGHTS OF THE TENANT IN A PRIVATE TENANCY

The article studies measures of the civil rights protection that the law provides for the tenant on dissolution of the contract of tenancy. The main attention in the article is paid to the analysis of causes of dissolution of the contract of tenancy out of the court. The author has made the proposals concerning the extension and strengthening of the protection of tenant's civil rights on dissolution of the contract of tenancy.

Key words: contract of tenancy, the tenant, the protection of civil rights, dissolution of the contract of tenancy, causes of dissolution of the contract of tenancy.